3. 北方型住宅を支える仕組み

3-1　北方型住宅サポートシステム

住宅の建築現場では、さまざまな工事がどんどん進んでいきます。
「自分たちの住まいが思いどおりに建築されているのか」また、「工事の状況や使われる材料などを知りたい」と考える建築主は多いと思います。
一方で、省エネルギーや環境負荷の軽減といった観点から、性能と品質の確かな住宅を建て、子どもや孫の世代まで良質な資産として引き継いでいくことも求められています。

これらの要望・要請に応えるため、新しい北方型住宅では、
・どのような住宅か（プラン、構造、断熱機密性能）
・どのような技術者が造ったのか（BIS、技能士など）
・どんな材料を使っているのか、その維持管理の注意点は
など住宅の設計図書や性能、関係する技術者などの情報を、建築主と施工者が確認しながら作成し登録・保管する仕組み「**北方型住宅サポートシステム**」をつくりました。

北方型住宅サポートシステムは、パソコンソフト(無料)を使いながら、建築主のみなさんが安心して性能・品質の確保された住まいを建築していくためのものです。

北方型住宅サポートシステムの内容

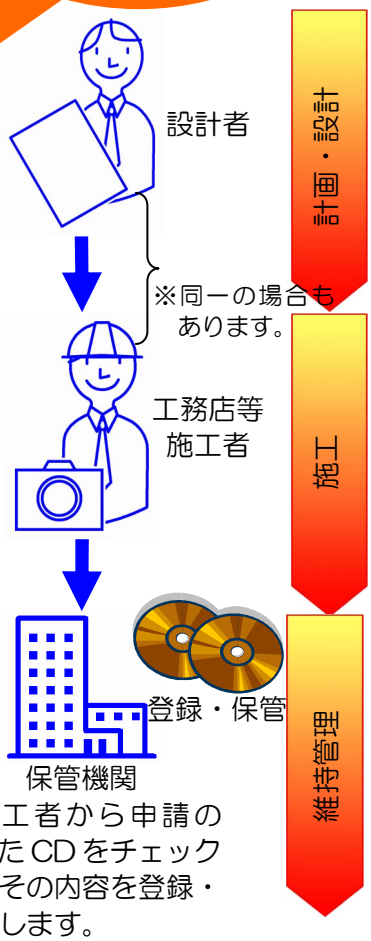
サポートシステムの効果その1
建築過程の確認
設計内容や工程ごとの工事内容を報告により確認できるので、建築主の不安が解消され安心感が生まれます。

サポートシステムの効果その2
品質の確保
設計者や施工者は設計や施工のチェックを少ない負担で行えるので、高い性能と確かな品質を備えた北方型住宅を建てることができます。

計画・設計時のサポート
計画・設計内容が新しい北方型住宅基準に適合しているかチェックします。

施工時のサポート
建築工事の工程ごとに施工内容をチェックし、写真とともに建築主に報告します。

維持管理時のサポート
建築主は、保管機関に登録・保管されている自宅の図面や施工記録を、必要に応じて照会・引出して、住宅の改修工事などに活用することができます。

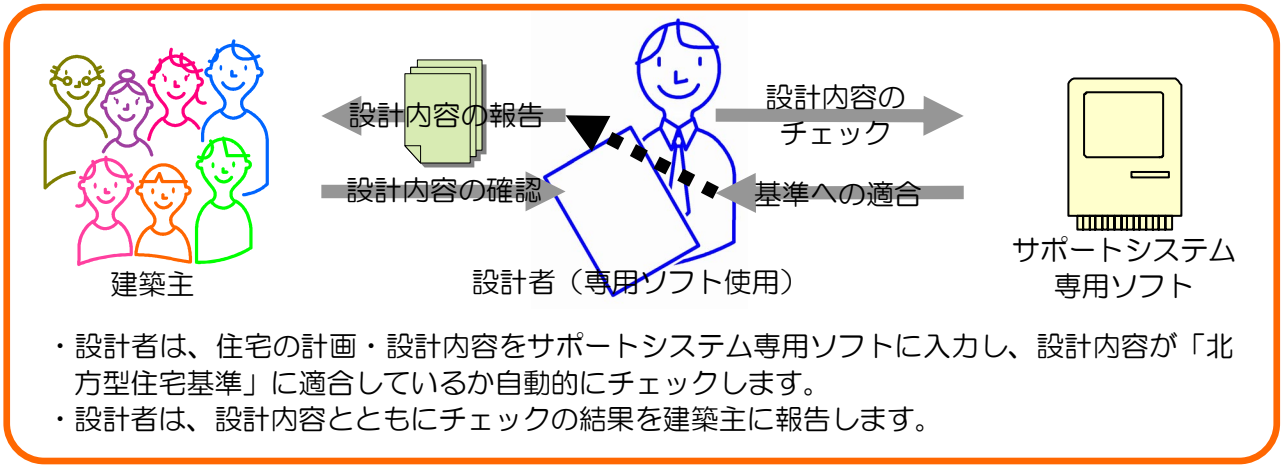


施工者から申請のあったCDをチェックし、その内容を登録・保管します。

サポートシステムの効果その3
適切な維持管理
保管機関に登録・保管された図面などの施工情報を用いて、適切な維持管理や改修工事が可能となります。

(1)計画・設計のサポート

設計者は、住宅の計画・設計の寸法や仕様に関する情報を専用ソフトに入力します。
専用ソフトは計画・設計内容が新しい「北方型住宅基準」に適合しているかを自動的に判定します。
判定結果は、パソコンの画面上で確認できるとともに、専用シートにも印刷可能です。
北方型住宅への登録のためには、建築主への報告を義務付けていますので、建築主はその内容を確認することができます。また、施工中に寸法や仕様が変更になる場合は、竣工時に変更後の内容でシートを印刷し、建築主に報告されます。



・設計者は、住宅の計画・設計内容をサポートシステム専用ソフトに入力し、設計内容が「北方型住宅基準」に適合しているか自動的にチェックします。
・設計者は、設計内容とともにチェックの結果を建築主に報告します。

住宅を建てる場所の、防火対策や高さの制限、
地盤の状況などを確認・調査します。

住宅の計画・設計内容が「北方型住宅基準」に適合しているかを、サポートシステム専用ソフトが自動的にチェックします。

※北方型住宅基準の基準表は、本書 P30～32

北方型住宅基準

本書 P10～15

本書 P16～19

本書 P20～27

本書 P28～29

⑵施工のサポート

施工者（メーカー、工務店など）は、住宅の施工内容（計画・設計内容に基づく寸法や使用材料）を専用ソフトに入力します。

※専用ソフトには、施工状況のチェック項目・内容と施工写真の撮影ポイント・留意事項を記したシート（施工状況チェックシート）が保存されており、それを印刷して施工状況をチェックし施工写真を撮影することが可能です。

チェックの結果や撮影した施工写真をパソコンに取り込み、専用ソフトで施工状況報告シートを印刷します。施工状況報告シートには施工写真も印刷され、施工内容と合わせて確認することができます。

・施工者は、建築現場で施工内容をチェック、施工状況を写真に収め、それらをサポートシステム専用ソフトに入力します。
・施工者は、施工状況を建築主に報告するとともに、施工記録として保管します。

着工前に、建築主と施工者の間で工事内容や不明な点などを確認しておきます。

完成時に、施工者から手入れの参考となる「維持管理シート」が手渡されます。

施工者は施工内容をチェックし、工事の進行にあわせて、施工状況を建築主に報告します。
建築主は、施工内容と施工状況を撮影した写真を確認します。

施工状況報告の時期と内容

基礎完了まで	構造躯体完了まで	外装完了まで	断熱気密完了まで	竣工まで
基礎の鉄筋やコンクリートの施工状況を報告します。	柱や梁、小屋組などの施工状況を報告します。	外壁や屋根の防水などの施工状況を報告します。	断熱や気密、換気設備などの施工状況を報告します。	内装の VOC 対策などの施工状況を報告します。

⑶維持管理のサポート

竣工し必要な情報の入力完了後、北方型住宅の登録の手続きを進めます。

①施工者（メーカー、工務店など）は、専用ソフトで、設計・施工内容、施工写真などの情報を CD（コンパクトディスク）に記録します。

※ＣＤに記録する情報（データフォルダ）は、専用ソフトで作成しますが、ＣＤに記録するためのソフト（ライティングソフト）は個別に用意してください。

②建築主に施工状況報告を行っていることなどを確認してもらった上で、登録・保管機関にこの CD を送付して登録・保管を申請します。

保管機関では、CD に記録されている内容について、

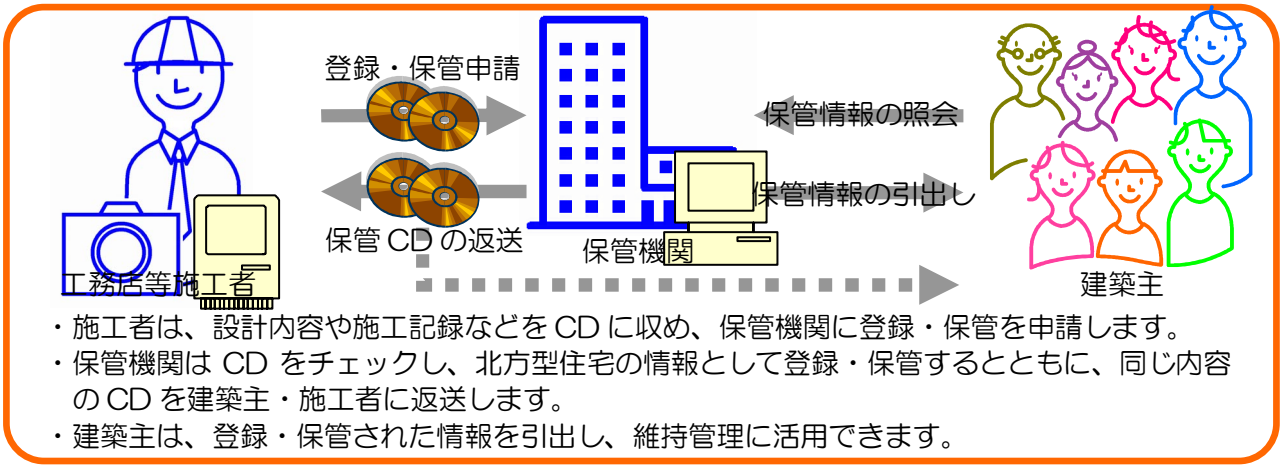
・新しい北方型住宅基準に適合しているか。
・施工内容・施工写真が記録されているか。
・BIS が設計・施工を実施しているか

（断熱施工技術者の資格、3-2「BIS（断熱気密施工者）による北方型住宅の設計・施工」を参照して下さい。）

などをチェックし、新しい北方型住宅として登録・保管します。

また、建築主と施工者にも、同じ情報を記録した CD を送付します。この CD は、専用ソフトがなくても施工写真などの記録内容を見ることができます。

また、住宅の改修工事などを行う際に保管機関に保管されている情報を引き出し、適切な改修計画を立て改修工事を行うことができます。



・施工者は、設計内容や施工記録などを CD に収め、保管機関に登録・保管を申請します。
・保管機関は CD をチェックし、北方型住宅の情報として登録・保管するとともに、同じ内容の CD を建築主・施工者に返送します。
・建築主は、登録・保管された情報を引出し、維持管理に活用できます。

「維持管理シート」を参考に点検や手入れを行い、その内容もシートに記入し保管します。

改修工事を行う場合、保管されている住宅の図面や施工記録を基に、改修計画を立て工事を実施します。また、改修工事の内容を「維持管理シート」に記入します。

次世代に継承される良質な資産となる住宅を実現します。

図面や施工記録の保管のメリット

無理・無駄のない、適切な改修計画・工事が可能となります。

改修する住宅の図面や施工記録が保管されていると、構造や仕様が改修前に明らかになるため、構造上の無理や費用の無駄のない改修計画、改修工事が可能となります。

中古住宅としての適正な価値評価が期待できます。

保管されている図面や施工記録から住宅の性能や仕様が明らかになるため、中古住宅としての評価の際に、性能や仕様に基づく適正な価値評価が期待できます。

3-2　BIS（断熱施工技術者）による北方型住宅の設計・施工

新しい北方型住宅では、断熱・気密など温熱環境に関する性能を確保するため、設計内容を確認する責任者として BIS、施工及び施工管理を行う責任者として BIS-E の資格者をそれぞれ義務付けています。

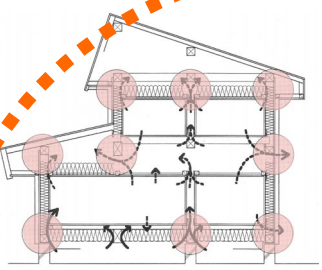
そのため、北方型住宅として登録・保管する場合は、資格者の指名、登録番号など必要事項が施工記録に記されている必要があります。

また、BIS-M については一人で BIS 及び BIS-E を兼ねることができます。

BIS（Building Insulation Specialist、断熱施工技術者）

住宅等の温熱環境要件に関して高度な専門知識を有し、正しい設計や精度の高い施工方法等を指導できる技術者として、社団法人北海道住宅リフォームセンターが認定試験を実施し登録を行っています。

これまでは、温熱環境の設計に関する知識や技術を有する技術者を認定する制度として進められてきましたが、新しい北方型住宅においては、より高い断熱気密性能を確実に施工できる技術力が求められることから、従来の BIS に加え温熱環境の施工に関する高度な知識を有し、精度の高い施工ができる技術者・技能者（BIS-E）を認定する制度として拡充されました。



BIS

温熱環境に関する正しい設計を行う技術・知識

BIS-M

BIS-E

現場で精度の高い断熱・気密施工を行う技能

BIS を持つ技術者が BIS-E を取得すると BIS-M に移行

BIS-E を持つ技術者が BIS を取得すると BIS-M に移行

BIS　断熱、気密、換気及び暖房などについて、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法等を指導できる技術者

BIS-E　断熱、気密、換気及び暖房などについて、高度な専門知識を持ち、精度の高い施工ができる技術者

BIS-M　断熱、気密、換気及び暖房などについて、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法等を指導できる技術者であり、精度の高い施工もできる技術者

4．北方型住宅の維持管理

北方型住宅は、耐久性、断熱性、設備の性能等が格段に向上しており、たいへん快適で性能の高い建物となっています。しかし、これらの新築時の性能は、年月とともに劣化していくものです。

住宅性能の劣化を防止し、住宅を長持ちさせ、快適な住生活を維持していくためには、常に住宅の状態を把握し、必要に応じた修繕を施すことが必要です。

ここでは、お住まいの方自身が計画的に戸建て住宅の維持管理を適切に行うための知識とその方法について概要を解説します。（詳しくは「戸建て住宅維持管理ガイドブック」（平成 16 年2月発行・北海道）を参照して下さい。）

4-1　新築時の確認・保管図書

入居の際、次の表に従って新築時の施工業者から説明を聞き、内容を確認した上で、関係図書を受け取り一括して保管し、確認欄に受け取った日付を入れるなどしてチェックしておきましょう。

この表にある図書はすべての住宅に揃っているわけではありませんが、◎の印の付いた図書は重要な図書です。また、☆の印の付いた図書は北方型住宅基準図書なので、確認の上保管しましょう。

(1)工事関係図書

		図面名称	概要・主な記載事項	確認日
◎		仕様書	図面では表現できない重要な工事の中身を文章化したものです。工事内容の確認、工事見積書の根拠、施工指示書として重要な書類になります。多用されている仕様書としては、住宅金融公庫の住宅工事共通仕様書があります。	
◎		特記仕様書	共通仕様書によらない、その工事で特に定めた仕様を文章化したものです。	
◎		付近見取り図	縮尺 1/2,500 程度の地図に建物の敷地の所在位置、形状、目標建築物、方位等を記載した図面。	
◎	☆	配置図	敷地のどの位置に建物を建てるかが示された図。敷地寸法、敷地境界線からの距離と道路境界線からの距離、方位、前面道路幅員、出入り口の位置などが記載されています。	
◎		仕上げ表	建築各部（内外部）の材料、仕上げ材、下地などの種類・質及び厚さを表した表。	
◎	☆	平面図	各階毎の平面間取図。柱、壁や筋交いの位置、開口部、階段等の上から見た位置関係、平面寸法が示されています。	
◎	☆	立面図 （２面以上）	東西南北の四方から見た建物の姿図。外壁、屋根、軒、開口部などの形状や位置などもわかる図面。	
		断面図	建物を縦に切り取ったときの切り口の図。建物全体の高さ・床高・階高・天井高、又軒の高さや、最高の高さ、屋根勾配などの寸法が示されている。	
◎	☆	矩計図 （かなばかりず）	断面図を拡大し、建物の基礎から最上部までを含む部分詳細図。縦方向の詳細が示されています。基礎、土台、柱、梁などの断面形状や寸法、床、壁、天井、小屋裏、屋根などの内部構造や下地、仕上げ材、その他各部分の高さなどが記載されています。	
◎	☆	平面詳細図	各階の平面図を拡大し、柱の寸法、床の仕上げ材料、壁などの内部構造や下地・仕上げ材料、建具の平面的な 収まりなどの詳細を記載した図面。	
		展開図	各部屋毎に出入り口、窓、物入れ、押入などの形状、位置や造り付けの家具など各壁面を見渡した姿図を展開して記載した図面。	
		天井伏図	天井を平面図に合わせ見おろし、天井材、仕上げ材、廻り縁の材質、仕上げ寸法、照明器具の位置などを記載した図面。	
		建具表	建具全てを木製、鋼製、アルミ製などに分類して建具の姿図、寸法、材質、数量、付属品などを一覧表として記載した図面。	
◎		基礎伏せ図	１階床をはがして上から見た基礎の姿を表した図面。基礎の位置、形状、配筋状態、アンカーボルトの位置、床下換気口の位置等が記載されています。	
◎		各階構造伏せ図	各階の床板をはがして上から見た土台、大引き、梁などの配置、寸法、材質を表した図面。	
◎		小屋伏せ図	屋根を真上から見た図。落雪屋根の場合は傾斜の方向、無落雪屋根の場合はダクトの位置が示されています。	
	☆	電気設備図	電気設備（分電盤・照明・スイッチ・コンセント・テレビ・電話・インターホンなど）の位置・系統・仕様を平面図に書き込んだ図。	
	☆	給排水設備図	給排水設備（給水・排水・給湯・ガス）の位置・系統・仕様を平面図に書き込んだ図。	
	☆	換気設備図	換気設備（換気扇・給気口）の位置・系統・仕様を平面図に書き込んだ図。	
	☆	暖房設備図	暖房設備（ストーブ・ボイラー・放熱器）の位置・系統・仕様を平面図に書き込んだ図。	
		外構図	アプローチ・庭・門・塀などの位置・寸法・仕様を書いた図。	

⑵その他工事関係図書

	名称	内容	確認日
	工事管理報告書	設計図書と照合し、工事が設計図書の通りに実施されているかどうかを確認した内容の報告書	
	工事写真	建物が完成すると見えなくなる部分を中心に、各工事の施工状況を記録した写真	
◎	主な保証書	防水、設備機器などの主要工事の保証書	
	地盤調査報告書	敷地の地盤について、ボーリング調査などにより、地盤の深さごとに土質、堅さなどの性状を柱状図などにより表した報告書	
	杭・地盤改良報告書	地盤の強度が不足する場合に、基礎の支持力を確保するために杭打ち工事、地盤改良材などによる地盤補強工事を実施したときの施工報告書	
	敷地測量図	敷地の形状、寸法、高さなどを測量した図面	
◎	主な取扱説明書	設備機器などの取扱説明書	
◎	建築販売業者からの注意事項	建築・販売業者が作成する居住者向けに維持管理上の注意事項について記載した書類	

⑶申請・手続き関係図書

	名称	内容	確認日
◎	確認済証 （申請書類一式）	建築基準法の規定に基づき、工事着手前に建築基準関係規定に適合する旨の確認を受けたことを証する書類	
	中間検査合格証	建築基準法の規定に基づき、木造の分譲住宅や３階建住宅などで、構造材等を金物などで接合した段階で中間検査を受け、建築基準関係規定に適合することが認められたことを証する書類	
◎	検査済保証 （申請書類一式）	建築基準法の規定に基づき、工事が完了した後に検査を受け、建築基準関係規定に適合することが認められたことを証する書類	
	住宅金融公庫関係書類	住宅金融公庫の融資を受けるために、公庫の技術基準に適合していることを示す書類	
	住宅性能保証関係書類（保証書・申請書類一式）	(財)住宅保証機構に登録した業者が新築住宅の 10 年保証をするにあたり、同機構の保険の適用を受けるために、現場審査に合格した住宅を同機構に登録したことを証する書類	
	住宅性能表示関係書類（性能評価書・申請書類一式）	新築住宅の構造耐力、遮音性、省エネルギー性など９区分の性能について、国の指定を受けた第三者機関によって客観的な評価を受け、その性能を示した書類	
◎	主な取扱説明書	設備機器などの取扱説明書	
◎	建築販売業者からの注意事項	建築・販売業者が作成する居住者向けに維持管理上の注意事項について記載した書類	
	関係法令の許認可など関係書類	都市計画法、宅地造成等規制法、農地法などの関係法令に関する手続きが必要な場合の許認可関係書類	

4-2　使用部位・資材ごとの点検・維持管理

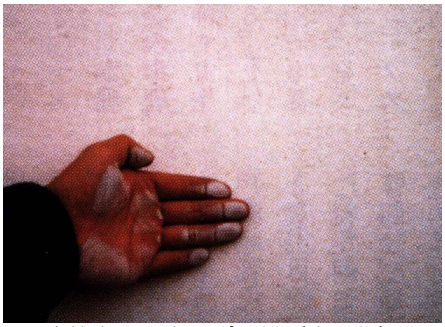
以下では、建築主のみなさんが日常的な点検を行う際の判断の目安を紹介しますので、住まいを点検する際のご参考にしてください。

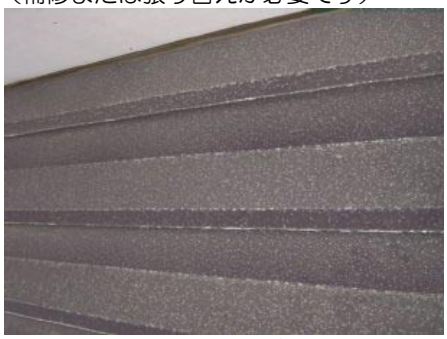
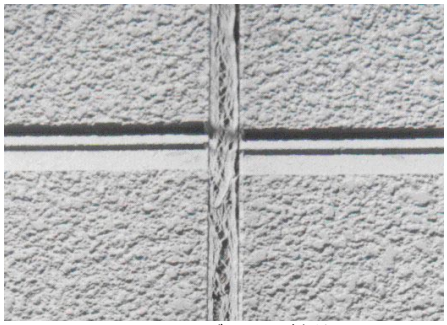
なお、異常を発見した場合は専門の業者などへの相談をして下さい。

(1)点検項目と判断の目安

<table>
<tr><th colspan="2">部位</th><th>点検項目</th><th>判断の目安</th><th>維持管理のポイント</th></tr>
<tr><td rowspan="6">屋外</td><td rowspan="2">屋根</td><td>塗装の劣化</td><td>塗装にはがれ、色あせ、白っぽい粉が出るなどの症状がありませんか？また鉄板が錆びていませんか？
（塗り替え、張替えの必要があるかも知れません）

軒先の白っぽい粉（白亜化）</td><td>落雪勾配屋根では、落雪時の摩擦で塗装が剥がれたり、雪止め金具部分などに錆が生じやすく、錆びたままに長年放置しておくと雨漏りの原因になります。
また、カラー亜鉛鉄板の塗装は、変色してきたり、表面に白っぽい粉が出てきたら、塗り替えの時期です。</td></tr>
<tr><td>無落雪屋根のつまり</td><td>無落雪屋根の場合、スノーレーンやドレーンパイプに枯れ葉やゴミがたまっていませんか？（水漏れの原因になります）

無落雪屋根の横樋に生えた草</td><td>無落雪屋根では、スノーレーンやドレーンパイプに枯れ葉やビニールなどのゴミがたまっているとスムースな排水ができなくなり、金属板の腐食や漏水の原因になるので、屋根に雪が積もる前を目安に必ず点検を行います。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">軒裏</td><td>仕上げ材の劣化</td><td>仕上げ材にひび割れ、はがれ、欠け損じなどが生じていませんか？
（補修、張り替えの必要があるかもしれません）</td><td></td></tr>
<tr><td>雨漏りの有無</td><td>シミ、腐れがありませんか？
（雨漏りの可能性があります）</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">外壁</td><td rowspan="2">仕上げ材の劣化</td><td>仕上げ材にひび割れ、はがれ、欠け損じなどがありませんか？
（水の浸入のおそれがあります。また、建物の構造に問題が生じているかも知れません。）</td><td></td></tr>
<tr><td>塗装にはがれ、色あせ、白っぽい粉が出るなどの症状がありませんか？
（塗り替えの必要があるかもしれません）
 
塗装表面の白っぽい粉（白亜化）</td><td></td></tr>
</table>

部位		点検項目	判断の目安	維持管理のポイント
屋外	外壁	仕上げ材の劣化	モルタル・タイル仕上げの場合、仕上げ材が**はがれ**ていたり、膨らんで**浮いて**いたりしませんか？（仕上げ材が広範囲にはがれ落ちる危険性があります）	雨水のはねあがりなどの汚れは、仕上げを損傷しない程度の柔らかいブラシなどで水洗いします。 また、日射や風雨などにより吹付け仕上材の塗膜は傷みます。
			金属製サイディングの場合、仕上げ材が**錆びて**いたりしませんか？ （補修または張り替えが必要です）  金属サイディングの白錆	雨水のはねあがりなどの汚れは、素材を傷つけない程度の柔らかな布やスポンジを用いて水洗いします。 また、塗膜の欠陥部からは水分・酸素・塩分などが浸透して下地の亜鉛めっきやアルミニウムを浸食し、時間の経過とともに白錆や赤錆が発生します。
			ALC の場合、**ひび割れ**や**欠け損じ**がありませんか？ （補修または張替えの必要があるかもしれません） ALC の凍害	雨水のはねあがりなどの汚れは、素材を傷つけない程度の柔らかな布やスポンジを用いて水洗いします。 また、日射や風雨などにより吹付け仕上材の塗膜は傷みます。 塗りむらに注意し、防水上十分な膜厚を確保する必要があります。 外装材の破損部分やシーリングの劣化部分は凍害の原因となるので、適宜点検を行います。
		シーリング材の破損	継ぎ目や窓回りの**シーリング材の破断**または**接着破壊**がありませんか？（凍害・漏水につながります）  シーリングのひび割れ	外壁のサイディングの継ぎ目や窓周りのシーリング材は適宜点検を行い、サイディングやサッシなどとの隙間やひび割れがあれば、凍害や漏水の原因になりますので、その部分を打ち直します。
		水返しや伝い水	水が垂れ、**筋状の汚れ**がある場所はありませんか？ （外壁の劣化につながります） 窯業系サイディングの窓下の凍害	

部位		点検項目	判断の目安	維持管理のポイント
屋外	基礎・床下	基礎の破損	基礎に大きな**ひび割れ**や**欠け損じ**がありませんか？ （建物の構造に問題が生じているかも知れません）	
		土台・床組の劣化	モルタル仕上げの基礎の場合、仕上げ材が**はがれ**、コンクリートが露出していませんか？（補修の必要があります）	
			土台や床組に**腐れ**や**ひび割れ**が生じていませんか？ （補修の必要があります）	基礎に設けられている換気口は、土台などの構造体が床下の湿気により腐るのを防ぐためのものです。夏季は必ず換気口を開け、床下の湿気を逃がし、腐朽菌の発生を防ぎます。
	窓・ドア	開閉状況	**開け閉めがしにくく**なっていませんか？ （調整が必要です。また建物の構造に問題があるかもしれません）	
		木製建具の劣化	木製の場合、**水をはじかなく**なっていたり、**ひび割れ、はがれ**が生じていませんか？ （補修が必要です）	木製建具は、柔らかい布で乾拭きします。外部に面する木製建具は防水性が失われると腐れなどの劣化が生じやすくなります。水をはじかなくなったり、ひび割れ、はがれを生じてきたらメーカーの指定するメンテナンス方法に従い補修します。
		転落防止用手すりの劣化	転落防止用手すりに**ぐらつきや腐れ**が生じていませんか？ （調整または補修が必要です）	
	バルコニー	床面の劣化	床面に**沈み、腐れ**がありませんか？ （補修が必要です）	
		手すりの劣化	手すりに**ぐらつき**がありませんか？ （支持部が破損している可能性があります）	
屋内	天井	雨漏りの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか？ （雨漏りの可能性があります）	
		仕上げ材の劣化	仕上げ材や下地材の**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか？ （補修が必要です）	
	壁	雨漏りの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか？ （雨漏りの可能性があります）	
		仕上げ材や下地材の劣化	仕上げ材や下地材の**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか？ （補修が必要です）	
		壁の傾きの有無	壁もしくは柱に**傾き**が生じていませんか？ （建物の構造に問題が生じているかもしれません）	
	床	床の沈みの有無	床の表面に**沈み**がありませんか？ （補修が必要です）	
		床の傾きの有無	床に**傾き**がありませんか？ （建物の構造に問題が生じているかもしれません））	
		仕上げ材の劣化	仕上げ材に**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか？ （補修が必要です）	
	階段	踏面の沈みの有無	踏面に**沈み**がありませんか？ （補修が必要です）	
		手すりの劣化	手すりに**ぐらつき**がありませんか？ （支持部が破損している可能性があります）	
	小屋組	雨漏り、すが漏りの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか？ （雨漏り、すが漏りの可能性があります）	
		割裂の有無	接合部に**割裂**が生じていませんか？ （補修の必要性があります）	

部位		点検項目	判断の目安	維持管理のポイント
屋内	建具	建具の具合	ドア、ふすまなどに**隙間、ぐらつき**があったり、**開け閉めしにくく**なっていませんか？ （調整の必要があります）	
設備	暖房・給湯ボイラー	作動上の異常	**変な音**や**変な臭い**がしていませんか？ （故障の前触れの可能性があります）	エアフィルターにゴミやホコリが付着して目詰まりを起こすと点火しなくなるので、こまめな清掃が必要です。また、給排気管の抜け、雪への埋もれ、ビニール袋などのからみつきなどの点検も重要です。このほか異常音・異臭・煙・本体からの水漏れ・油漏れがないかについても点検します。
		配管の状態	器具及び接合部に**水漏れ**や**油漏れ**の跡がありませんか？ （直ちに補修が必要です）	
	換気設備	作動上の異常	**変な音や振動**がありませんか？ （故障の前触れの可能性があります）	フィルターにゴミやホコリが付着して目詰まりを起こすと、換気量が著しく減少し、室内空気の汚れや臭いの原因になるので、日常的な点検と清掃が必要です。 また、異常音や振動がある場合はメーカー等の取扱説明書に従い点検します。
		設備の設置の状態	換気扇やダクトまたは支持金物の**はずれ**がありませんか？ （補修が必要です）	
	給排水設備	給水の異常	給水設備に**水漏れや赤水**が発生していませんか？ （直ちに補修が必要です）	
		排水の異常	台所、洗面の排水に**水漏れ**が生じていませんか？ （補修が必要です）	
		便器の排水のつまり	便器の排水時の**水面の上昇**がありませんか？ （排水がつまりかけている可能性があります）	

⑵点検の周期

住宅の各部分の点検については、次の表を目安にして点検を実施しますが、住宅の外回りについては、春と秋に敷地内の清掃や片づけなどを行った時に、あわせて点検することにより年２回の点検を実施することが望ましいといえます。

設備等については使用時の異常など随時の点検を行ってください。

点検部位			主な点検項目	点検時の目安
屋外	屋根	金属板葺き	色あせ、さび、浮き	２～３年ごと
	軒裏（軒裏天井）		腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ	２～３年ごと
	外壁	モルタル塗	色あせ、はがれ、ひび	２～３年ごと
		木質サイディング	汚れ、色あせ、シーリングの劣化	３～４年ごと
		窯業系サイディング	色あせ、はがれ、ひび	２～３年ごと
		金属サイディング	汚れ、錆、変形、シーリングの劣化	２～３年ごと
		軽量気泡コンクリート（ALC）	汚れ、色あせ、シーリングの劣化	３～４年ごと
	基礎		割れ、不同沈下、換気不良	５～６年ごと
	土台、床組		腐朽、錆、床の沈み、きしみ	４～５年ごと
	アルミサッシ		建付、腐食	２～３年ごと(建付調整は随時)
	玄関ドア		建付、腐食	２～３年ごと(建付調整は随時)
	バルコニー	木部	腐朽・破損	１～２年ごと
		鉄部	錆、破損	２～３年ごと
		アルミ部	腐食、破損	３～５年ごと
屋内	天井・小屋組		腐朽、錆、はがれ、たわみ、雨漏り、割れ	10～15 年ごと
	壁		割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、錆	10～15 年ごと
	柱・はり		腐朽、破損、割れ、傾斜・変形	10～15 年ごと
	階段		沈み、腐朽、錆、割れ	10～15 年ごと
	木製ドア		建付、取付金具の異常	２～３年ごと(建付調整は随時)
	ふすま、障子		建付、破損、汚れ	１～３年ごとに貼替え
設備	ガス	給湯器	ガス漏れ、劣化	随時（ガス漏れは直ちに補修）
		ガス管	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	随時（ガス漏れは直ちに補修）
	換気設備		作動不良	随時
	電気設備		作動不良、破損	随時
	給排水	給水管	水漏れ、赤水	随時(水漏れは直ちに補修)
		水栓器具	水漏れ、パッキングの異常	随時（3～5 年でパッキング交換)
		排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	随時(水漏れは直ちに補修)
		台所シンク、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食	随時(水漏れは直ちに補修)
		便所	便器・水洗タンクの水漏れ	随時(水漏れは直ちに補修)
	浴室	タイル仕上げ	タイル等の割れ、汚れ	随時
		ユニットバス	ジョイント部の割れ・隙間、汚れ	随時

5．契約

施工業者が決まったら、「工事請負契約」を取り交わし、工事に着手することになります。
民法では請負契約が成立するためには口頭だけでの口約束でも成立しますが、住宅の工事に関する契約は広範囲に及ぶため、後日契約内容に関するトラブルを防ぐためにも契約書を作成しておくことが不可欠です。
ここでは、住宅を取得する際に締結する契約について理解を深めるため、概要を説明します。
（詳しくは「戸建住宅の契約ガイドブック」（平成 16 年3月再版・北海道）を参照して下さい。）

5-1　契約とは

契約とは、契約当事者双方が合意することです。双方が合意すれば、文書で契約書を交わさなくても、口約束で契約は成立しますし、それだけで法律的に効力があります。契約書に捺印しなければ、契約が成立しないわけではありません。また、契約書をかわしても、商法などの法律に違反している内容であれば、その契約書は無効になります。

それではなぜ、文書で契約書を交わす必要があるのでしょうか？

契約と契約書は別物で、契約は本体であり、契約書はその本体を相互に確認し、契約の存在と内容を立証するための証拠書類です。

口約束だけで住宅の取得を進めて、全くトラブルが生じなければ問題はありません。しかし、もしも一方が契約どおり約束を実行しなかった場合、契約書は相手の契約履行を要求するための証拠となります。口約束だけでは、「言った」、「言わない」の水掛論になってしまいがちです。このようなとき、何よりも確実で有力な証拠が契約書なのです。

また、契約とはお互いが対等の関係で結ぶもので、当然のこととして責任が伴います。契約書はその責任の証となります。署名・捺印は、契約内容について充分に理解し、納得の上で行うことが必要です。

5-2.　契約書と添付書類

工事請負契約書を交わす場合は、添付書類が完備されていて、必要事項が明記されていることを確認して、記載内容について、疑問点を無くしておくことが必要です。工事請負契約書のチェック項目については後で述べますが、ここでは、工事請負契約書に添付される書類とその役割について説明します。

工事請負契約書には、契約の根幹となる項目だけが記載されますので、具体的な工事の内容などについては、添付書類がなければ判断できません。特に設計図書は重要で、記載内容が詳しいほどトラブルになったときに解決の手がかりになります。

(1)契約に添付される書類

書類	解説
工事請負契約書	工事名、工事場所、建物の構造及び規模、発注者名、請負者名、支払方法、契約者の署名・捺印、特記事項などが明記されたもので、とても重要な書類です。
工事請負契約約款	契約に付随する事項を箇条書きにしたものです。不可抗力による損害、履行遅延違約金、契約の解除、瑕疵担保責任、紛争の解決方法などが明記されたもので、工事請負契約書の内容を補足する重要な書類です。 専門用語が使われていたり、表現が難解な場合もありますので、時間をかけて目を通し、疑問点は質問して、しっかりと理解するようにしましょう。
設計図書	いわゆる図面一式です。これから建築する住宅の構造・寸法・形状・性能などについて詳しく図面化されたものです。これから施工される住宅の根拠となり、工事管理は設計図書と現場を照合して行います。添付図書は 4-1「新築時の確認・保管図書」(1)の工事関係図書の表を参照してください。
見積書	設計図書を基に工事費を積算したもので、契約金の根拠となるものです。工事費内訳と内訳明細書より構成されます。 内訳明細書とは、各工事の内容を細分化し、それぞれの項目の材料費や手間賃を数量・単価から計算したものです。 見積書の書式や数量計算方式は業者によって異なるので、複数の業者の見積書がある場合のチェックには、かなりの時間がかかりますが、契約金額について納得するためには必要な作業です。
保証書	建物の部位毎に、請負業者が無償の修理を保障する年数や基準などが明記されたものです。
保証約款	保証書に付随する事項を箇条書きにしたものです。
免責事項	保証書の内容に当てはまらない場合を箇条書きにしたものです。

⑵契約を結ぶときの注意

契約書に署名捺印する前に以下の点に注意しましょう。

（１） 請負契約関係書類（工事請負契約書、工事請負契約約款、設計図書、仕様書、工事見積書）が一式揃っているか確認しましょう。
（２） 請負契約関係書類について施工業者から説明を受けましょう。
（３） 設備機器、門、塀、設計費、工事管理費（設計・施工の場合）、負担金など（水道、ガスの引き込み等）が請負工事内であるか、別途工事であるかなど工事範囲について確認しましょう。
（４） 説明を受けた工事の範囲について、その内容が請負契約書、設計図書、見積書に明示されているかを確認しましょう。
（５） 請負契約書は発注者と施工業者双方が署名捺印し、相互に交付することにしましょう。